

CPE INEN 005-7 (1984) (Spanish): Código Ecuatoriano de la construcción. Ordenanza municipal de zonificación

BLANK PAGE





INSTITUTO ECUATORIANO DE NORMALIZACIÓN

Quito - Ecuador

CÓDIGO DE PRÁCTICA ECUATORIANO

CPE INEN 5
Parte 7:1984

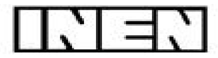
CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN. ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE ZONIFICACIÓN.

Primera Edición

ECUADORIAN BUILDING CODE. BASIC ZONING MUNICIPAL BYELOW.

First Edition

DESCRIPTORES: Materiales y métodos de construcción, tecnología de la construcción, código ecuatoriano de la construcción, ordenanza municipal básica de zonificación.
CO: 01.07-601.7
CDU: 000
CIIU: 000
ICS: 91-200



Código Práctica Ecuatoriano	CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN (C.E.C) ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE ZONIFICACIÓN.	CPE INEN 5 Parte 7:1984

I. SECCIÓN REGLAMENTARIA

1. OBJETO

1.1 Este Código establece la zonificación del área urbana de las poblaciones para impedir la interferencia de las diversas actividades que se desarrollan en ella.

2. ALCANCE

2.1 La zonificación del área urbana consiste en la limitación de determinados sectores y su afectación por determinados usos para cumplir el objeto indicado en 1.

2.2 La limitación de usos antes indicada no debe entenderse como una restricción absoluta, sino como un conjunto de recomendaciones tendientes a evitar la interferencia de actividades.

2.3 La Oficina Municipal de Planificación Urbana o su equivalente, será la institución encargada de aplicar este Código y de verificar su cumplimiento.

2.4 Este Código es aplicable a ciudades y centros poblados con una población urbana mayor de cien mil habitantes.

3. DISPOSICIONES GENERALES

3.1 La Ordenanza de Zonificación se compone de un conjunto de planos en los que se señalan los límites de las zonas nombradas, y de un texto que contiene la reglamentación que afecta a cada una de estas zonas, y que, a su vez, se encuentra tabulada en forma de un cuadro que resume sus principales disposiciones.

3.2 Las limitaciones de que se habla constituyen servidumbres de urbanismo y se refieren a los siguientes aspectos: uso del suelo, dimensiones y áreas mínimas de parcelas, intensidades de uso de suelo, retiros y alturas de edificación, lugares para estacionamiento de vehículos, etc.

3.3 El desarrollo de determinados sectores urbanos afectados por diseños especiales de áreas públicas, municipales o nacionales, no se encuentra incluido en este Código. Es, en cambio, objeto de una reglamentación especial que, en toda forma, debe coordinarse con el presente documento.

4. DEFINICIONES

4.1 Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S). Es una cifra que se expresa como porcentaje resultante de comparar el área construida por cada piso de un volumen edificado con el área de la parcela sobre la cual se edifica. La tabulación de la Ordenanza de Zonificación indica coeficientes de ocupación del suelo para las plantas bajas y para los demás pisos de un edificio a construirse. Los coeficientes de ocupación del suelo deben entenderse siempre como un máximo admisible.

(Continúa)

DESCRIPTORES: Materiales y métodos de construcción, tecnología de la construcción, código ecuatoriano de la construcción, ordenanza municipal básica de zonificación.

4.2 Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S). Es una cifra que se expresa como porcentaje resultante de comparar el área útil desarrollada del edificio (sumatoria de las áreas útiles de todos los pisos), con el área de la parcela sobre la cual se edifica. Los coeficientes de utilización del suelo deben entenderse siempre como un máximo admisible.

4.3 Alturas de edificación (H). Son las alturas máximas que puede tener un edificio en determinada zona y se expresan en pisos y metros. Se entiende que, en caso de conflicto entre las dos especificaciones, prevalecerá aquella que determine altura menor.

4.4 Estacionamientos. Son los lugares destinados al estacionamiento temporal de vehículos. Dichos lugares se expresan como un número mínimo necesario de plazas para estacionamiento de vehículos.

4.5 Integración de parcelas. Es la reunión de varias parcelas pequeñas en un área más grande con el fin de propender a la formación de conjuntos de viviendas o de edificios de uso colectivo con una mejor utilización del suelo.

5.DISPOSICIONES ESPECIFICAS

5.1 A partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza por la autoridad municipal, todas las disposiciones de la misma tienen carácter obligatorio. Las enmiendas que se hicieren con carácter particular tendrán igualmente carácter obligatorio a partir de su aprobación por la autoridad municipal.

5.2 Las disposiciones de esta Ordenanza son aplicables al área de aglomeración urbana de la ciudad, determinada en los planos correspondientes de zonificación. Sin embargo, la Oficina Municipal de Planificación Urbana o su equivalente, podrá añadir a esta área cualquier zona de reserva dentro del plan director de desarrollo urbano.

5.3 Áreas de estacionamientos. En la planificación de los edificios en general, cualquiera sea su uso, los propietarios están obligados a delimitar las áreas destinadas a estacionamientos, con una superficie mínima de 15 m^2 por vehículo. No se tomarán en cuenta, en un cómputo general de metraje, las áreas destinadas para circulación, maniobras y estacionamiento de vehículos.

5.3.1 En caso que una parcela tenga dimensiones muy reducidas que impidan la ubicación de estacionamientos, la autoridad municipal podrá exonerar al propietario la obligación de instalar los correspondientes estacionamientos, a cambio de que éste compense en dinero el valor del terreno necesario para instalar dichos estacionamientos en otros sitio a criterio de la misma autoridad.

Este valor deberá ser abonado por el propietario antes de la iniciación de las obras y previamente a la concesión del permiso municipal correspondiente.

5.4 Integración de parcelas. En los casos en que se lleve a cabo la integración de parcelas, los propietarios, promotores o constructores, podrán hacer uso de coeficientes de utilización del suelo considerablemente más elevados, obteniéndose una mayor rentabilidad del predio y una disminución del costo por unidad de vivienda. Las edificaciones que se levantaren sobre predios resultantes de la integración de parcelas se sujetarán a las especificaciones de intensidad de uso, retiros, alturas, etc, determinados en la tabulación de esta Ordenanza.

(Continúa)

6. DELIMITACIÓN DE ZONAS

6.1 El plan Director de Urbanismo de una ciudad de más de cien mil habitantes establece las siguientes zonas:

R-1 Vivienda unifamiliar aislada, con una densidad neta aproximada de 50/habs/ha.

R-2 Vivienda unifamiliar aislada, con una densidad neta aproximada de 80/habs/ha.

R-3 Vivienda unifamiliar aislada y vivienda bifamiliar aislada, con densidades netas aproximadas de 120 y 220 habs/ha.

R-4 Vivienda unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, bifamiliar aislada y bifamiliar pareada, con densidades netas aproximadas de 180, 180, 300 y 300 habs/ha, respectivamente.

R-5 Vivienda unifamiliar pareada, unifamiliar continua, bifamiliar pareada, bifamiliar continua y bifamiliar sobre línea de fábrica, con densidades netas aproximadas de 300, 350, 500, 550 y 600 habs/ha, respectivamente.

R-6 Vivienda multifamiliar sin comercios, con una densidad neta de 600 habs/ha.

R-7 Vivienda multifamiliar sin comercios, con una densidad neta de 750 habs/ha.

R-8 Vivienda multifamiliar sin comercios, con una densidad neta de 1 000 habs/ha.

R-9 Vivienda multifamiliar sin comercios, con una densidad neta de 1 600 habs/ha.

RC-I Vivienda multifamiliar con comercios.

RC-2 Vivienda multifamiliar con comercios.

R.E. Vivienda especial de acuerdo a las características de la zona en que se ubica. No se rige por las servidumbres de Urbanismo establecidas en la tabulación de esta Ordenanza.

C-1 Comercio vecinal. Planificación integral de comercio especializado

C.2 Comercio de barrio. Planificación integral de comercio especializado.

C-3 Comercio de zona. Planificación integral de comercio especializado.

C.I Comercio industrial.

I.L Industria liviana

I.S. Industria semipesada

Z.A. Zona de instalación de talleres y artesanías.

E.E. Zonas de estudio especial sometidas a reglamentaciones particulares dictadas en general por ordenanzas anteriores a la aprobación de la presente ordenanza.

(Continúa)

7. VIVIENDA UNIFAMIIIAR AISLADA R-1

7.1 Usos de la zona R-1. En la zona R-1 se permitirá solamente la construcción o modificación de edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada y sus usos complementarios. tales como: edificios de carácter educativo o religioso, bibliotecas, instituciones filantrópicas y asistenciales de carácter limitado, centrales telefónicas y subestaciones eléctricas, jardines y huertos, oficinas o estudios profesionales de los residentes como función secundaria de la vivienda.

7.2 Cerramientos. Los muros que sirven de cerca divisoria o cerramiento de las parcelas podrán construirse hasta una altura máxima de 2,80 m, en interiores, y los que dan hacia calles públicas, tendrán una altura máxima de 1,60 m.

8. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA R-2

8.1 Usos de la zona R-2. En la zona R-2 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los mismos usos permitidos en la zona R-1.

8.2 Densidad de la zona. La capacidad la zona R-2 corresponde a una densidad neta aproximada de 80 habs/ha.

8.3 Cerramientos. Los muros de cerca divisoria entre parcelas podrán construirse hasta una altura máxima de 2,80 m y los cerramientos hacia las calles públicas, hasta una altura máxima de 1,60 m.

8.4 Integración de parcelas. Se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo, sin embargo, conservarse el carácter dominante en la zona. Para la aprobación de dichas unidades colectivas es necesario disponer de un lote mínimo de 3 000 m^2 y sujetarse a las demás disposiciones constantes en la tabulación de la presente ordenanza.

9. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y BIFAMILIAR AISLADA R-3

9.1 Usos de la zona R-3. En la zona R-3 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos en la zona R-2;

b) Vivienda bifamiliar aislada, siempre que no se subdivida la parcela permitiéndose además el aumento de una unidad suplementaria de vivienda por cada 250 m^2 de incrementos de área mínima indicada del lote.

9.2 Cerramientos. Los muros de cerca divisoria entre parcelas podrán construirse hasta una altura máxima de 2,80 m y los cerramientos hacia las calles públicas tendrán una altura máxima de 1,60 m.

9.3 Integración de parcelas. Se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo, sin embargo, conservarse el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades colectivas es necesario disponer de un lote mínimo de 2 500 m^2 y sujetarse a las demás disposiciones constantes en la tabulación de la presente ordenanza.

(Continúa)

10. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA y PAREADA, VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA R-4

10.1 Usos de la zona R4. En la zona R-4 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos en la zona R-3;

b) Viviendas unifamiliares pareadas;

c) Viviendas bifamiliares

10.1.1 En esta zona se permitirá el aumento de una unidad suplementaria de vivienda por cada 175 m^2 de incremento en el área minina de la parcela.

10.2 Viviendas adosadas. En la zona R-4, los propietarios vecinos, de mutuo acuerdo y siempre que presenten planos de construcción en forma simultánea para su aprobación, podrán construir sus viviendas adosadas a un lindero común, lateral o de fondo, debiendo empero conservar los coeficientes de ocupación y de utilización de suelos indicados.

10.3 Cerramientos. Los muros de cerca divisoria entre parcela podrán construirse hasta una altura máxima de 2,80 m y los cerramientos hacia las calles públicas tendrán una altura máxima de 1,60 m.

10.4 Integración de parcelas. En la zona R-4 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo, sin embargo, conservarse el carácter dominante de la zona. Para la a probación de dichas unidades colectivas es necesario disponer de un lote mínimo de 2 000 m^2 y sujetarse a las demás disposiciones constantes en la tabulación de la presente ordenanza.

11. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y CONTINUA; VIVIENDA BIFAMILIAR PAREADA Y CONTINUA, VIVIENDA BIFAMILIAR SOBRE LINEA R-5

11.1 Uso en la zona R-5. En la zona R-5 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a los mismos usos permitidos en la zona R-4.

11.1.1 En esta zona se permitirá el aumento de una unidad de vivienda por cada 1.25 m^2 suplementarios de aumento en el área mínima de la parcela.

11.2 Todo lote de la zona R-5 que tenga fondo mayor de 40 m será considerado como si tuviera únicamente esta última dimensión. El resto de la parcela se considerará no apto para edificación y el área en exceso no se computará para calcular los coeficientes de ocupación y utilización de suelos. Las construcciones que se levantaren sobre dichas parcelas se ubicarán dentro de los 40 m de fondo indicados.

11.3 Viviendas adosadas. En la zona R-5 exigirán los mismos requisitos que en la zona R-4 para el caso de viviendas adosadas.

11.4 Muros de cerramiento. En la zona R-5 se exigirán los mismos requisitos para la construcción de muros de cerramiento a la vía pública que los exigidos para las demás zonas.

11.5 Integración de parcelas. En la zona R-5 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda siempre y cuando se conserve el carácter dominante de la zona, y se disponga a un área de 1 500 m^2 y se sujete a las demás especificaciones constantes en la tabulación de esta ordenanza.

(Continúa)

12. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-6

12.1 Usos de la zona R-6. En la zona R-6 se permitirá solamente la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Vivienda multifamiliar;

b) Los usos permitidos en la zona R-5

c) Oficinas o estudios profesionales no comprendidos en las funciones secundarias de la vivienda.

12.1.1 En general, se podrá tomar hasta 50 % del área construida del edificio para usos ajenos al de vivienda; pero no se podrán construir comercios en planta baja. Sin embargo, cuando las necesidades de la zona lo requieran, y a juicio de la Oficina Municipal de Planificación Urbana, o su equivalente, se podrá autorizar la construcción de comercios y la destinación total del inmueble para usos ajenos al de vivienda.

12.2 Densidades. La capacidad de la zona R-6 corresponde a una densidad neta aproximada de 600 habs/ha.

12.3 Tolerancias. En relación con el área mínima de parcela exigible de 800 m^2 y siempre que se trate de zonas parceladas, a criterio de la Oficina Municipal de planificación Urbana o su equivalente, se podrán considerar márgenes de tolerancia hasta de un 30 %. Se tolerarán así mismo diferencias en menos hasta de un 10 % en cuanto a frente mínimo de lote.

12.3.1 En aquellas parcelas no incluidas dentro de este margen de tolerancia, se permitirá la construcción sujeta a las regulaciones de zonas R-3 o R-4, o se propenderá a la integración de parcelas.

12.4 Retiros. Los retiros mínimos señalados se incrementarán a partir del segundo piso alto y serán como mínimo iguales al 30 % de la altura del edificio, cuando por esas fachadas se ventilen o iluminen locales principales de vivienda o trabajo. En otros casos, es decir, cuando por esas fachadas se iluminen y ventilen cocinas, baños, circulaciones, etc, se podrá mantener un retiro mínimo de 3 m.

12.4.1 En edificios construidos sin dejar retiros a la calle, se aplicará la presente regulación en la forma siguiente:

a) Cuando los frentes tengan más de 25 m, se exigirá el retiro lateral mencionado por un lado del edificio. Este se adosará a la construcción (de las dos colindantes) que tenga frente menor.

b) Cuando el predio tenga más de 35 m de frente, los retiros laterales se exigirán por los dos costados del inmueble y éste no podrá adosarse en ningún caso.

12.5 Cerramientos. Los muros de cerramiento entre parcelas tendrán las mismas características de las especificaciones para la zona R-1. El cerramiento frontal se conformará únicamente a base de setos vivos.

12.6 Integración de parcelas. A fin de poder disponer de intensidades de uso del suelo superiores a las especificadas para esta zona, se podrá hacer una integración de parcelas cuando los lotes tengan como mínimo 2 000 m^2.

12.7 Limitaciones. En parcelas con frente menor de 8 m, y en donde se exijan construcciones sin retiro a la calle, se podrá ocupar en planta baja el 100 % del área de la parcela y edificar tres plantas como máximo.

(Continúa)

12.8 En áreas desarrolladas y en edificaciones contiguas se permitirá un coeficiente de ocupación igual al 40 % del área remanente de la parcela.

13. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-7

13.1 Usos de la zona R-7. En la zona R-7 se permitirán los mismos usos especificados para la zona R-6.

13.2 Tolerancias. En las zonas ya parceladas se tolerarán, a criterio de la Oficina Municipal de Planificación Urbana, los márgenes establecidos en cuanto a área y frente mínimo de lotes para la zona R-6.

13.2.1 Las parcelas no incluidas dentro de este margen de tolerancia podrán construir de acuerdo a las limitaciones de las zonas R-4 o R-6, según dictamen de la Oficina Municipal de Planificación Urbana.

13.3 Retiros. Se considerarán los mismos retiros establecidos para la zona R-6.

13.4 Cerramientos. Los muros de cerramiento reunirán las mismas características establecidas para la zona R -6.

13.5 Limitaciones. Las parcelas con frente de 10 m en zonas desarrolladas podrán construirse con un coeficiente de ocupación del suelo de planta baja igual al 100 % y la altura máxima del inmueble será de tres plantas.

13.6 En áreas desarrolladas y en edificaciones contiguas se permitirá un coeficiente de ocupación igual al 40 % del área remanente de la parcela.

14. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-8

14.1 Usos de la zona R-8. En la zona R-8 se permitirá únicamente los usos especificados para la zona R-7.

14.2 Tolerancias. Se aplicará lo estipulado para la zona R-7.

14.3 Retiros. Se considerarán los mismos retiros que para la zona R-6.

14.4 Cerramientos. Se exigirán los mismos requisitos que para la zona R-6

14.5 Integración de parcelas. En la zona R-8 se permitirá la integración de parcelas cuando el área mínima de la parcela sea igual o superior a 3 000 m^2.

14.6 Limitaciones. Las parcelas con frente menor de 10 m se atendrán a las siguientes limitaciones:

Coeficiente máximo de ocupación para planta baja: 100 %; Altura máxima de la edificación: cuatro plantas.

14.7 En áreas desarrolladas en edificaciones contiguas podrá permitirse un coeficiente de ocupación igual al 40 % del área remanente de la parcela.

(Continúa)

15. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-9

15.1 Usos de la zona R-9. En la zona R-9 se permitirán únicamente los usos establecidos para la zona R-8.

15.2 Tolerancias. En la zona R-9 se establecen las mismas tolerancias, en cuanto a frentes y áreas de lotes, establecidas para la zona R-8.

15.3 Retiros. Se considerarán los retiros estipulados para la zona R-6.

15.4 Cerramientos. En la zona R-9 se exigirán cerramientos de las mismas características especificadas para la zona R-6.

15.5 Integración de parcelas. En la zona R-9 se permitirá la integración de parcelas cuando el área mínima de la parcela sea igual o mayor a 3 500 m^2.

15.6 Limitaciones. Las parcelas con frente menor de 12 m se atendrán a un coeficiente de ocupación máximo de 100 % en planta baja y la altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

15.7 En áreas ya desarrolladas y en edificaciones contiguas se permitirá un coeficiente de ocupación igual al 40 % del área remanente de la parcela.

16. VIVIENDA CON COMERCIO R-C-l, R-C-2, R-C-3

16.1 Usos en la zona R-C. En las zonas R-C se permitirá la construcción, reconstrucción o acondicionamiento de edificios destinados a albergar las mismas funciones estipuladas para la zona R-6, con la diferencia de que la instalación de locales comerciales en planta baja será obligatoria.

16.1.1 Dicha obligatoriedad no afectará, sin embargo, a la totalidad de la planta baja, sobre todo cuando el inmueble se dedique a otros usos ajenos al de vivienda. En todo caso, contará con un área mínima de comercios de 10 m^2 por apartamento y 5 m^2 por cada 50 m^2 de oficinas.

16.2 Tolerancias. En las zonas R-C se establecen las siguientes tolerancias, cuya aplicación será facultativa por parte de la oficina Municipal de Planificación Urbana, sin constituir obligatoriedad para su aplicación: 20 % en cuanto a frente de lotes y 30 % en cuanto al área de los mismos.

16.3 Áreas de las parcelas. Los lotes de R-C-l, R-C-2 y R-C-3 deberán tener un área mínima igual a 400, 600 y 800 m^2, respectivamente. Los lotes que no tuvieren dichas áreas mínimas será objeto de integración de parcelas o, a criterio de la Oficina Municipal de Planificación Urbana y siempre que la zona no sea considerada de comercio excepcional, se podrán admitir tipos especiales de construcción, de acuerdo a un programa que elabore en cada caso la misma oficina.

16.4 Estacionamientos. Se establece la misma cantidad de unidades de estacionamiento de que habla el numeral 5.3 de esta Ordenanza. La imposibilidad de proveer dichos lugares en el propio predio dará lugar a las compensaciones de que habla el numeral 5.3.1.

(Continúa)

17. ZONAS COMERCIALES C-1, C-2 y C-3

17.1 Usos de las zonas comerciales. En las zonas comerciales anotadas, se permitirá la construcción de edificios destinados fundamentalmente a comercios. Sin embargo, en vista de que dichas zonas no pueden ser absolutamente especializadas, debe entenderse que podrán subsistir, junto a las estructuras comerciales, instalaciones de otro tipo y destinadas especialmente a equipamiento de la habitación. Podrán, así mismo, existir inmuebles destinados a vivienda en general, multifamiliares y unifamiliares, siempre que su construcción no implique fraccionamiento del suelo y se estudie un conjunto de viviendas a construirse según un programa especial que deberá aprobar la Oficina Municipal de Planificación Urbana.

17.2 Limitaciones de uso. No podrán en cambio, establecerse en las zonas comerciales: talleres mecánicos, de reparación de automóviles, talleres de torno, vulcanizadoras y, en general, todo tipo de instalación industrial que interfiera, por sus condiciones de funcionamiento, el carácter de la zona.

17.3 En vista de que, en general, las zonas comerciales especializadas serán construidas siguiendo el ordenamiento propuesto por la planificación de conjunto, no se han establecido dimensiones ni frentes mínimos de parcelas. La Oficina Municipal de Planificación Urbana, atendiendo al carácter, densidad de población, etc., de la zona en cuestión, fijará en cada caso las características de lotes, densidades de uso de suelos, y además servidumbres de urbanismo que deben considerarse para la planificación correspondiente.

17.4 Estacionamiento. Las zonas comerciales estarán dotadas de una unidad de estacionamiento por cada 50 m^2 útiles de comercio u oficinas. Si existieren, además, viviendas, se considerará una unidad de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda. La ubicación de dichas unidades de estacionamiento deberá hacerse necesariamente junto a la zona comercial. De ser esto imposible, se declararán al predio como no apto para ser construido.

18. COMERCIO INDUSTRIAL C.I

18.1 Usos de la zona. En la zona C.I. se podrán establecer comercios ligados a la industria; es decir, que su ubicación preferencial se hará junto a áreas industriales para exhibición de productos de una industria contigua. Por consiguiente, el comercio industrial podrá estar mezclado con las zonas industriales, o de otra forma, industrias de transformación que no impliquen procesos químicos, cuyo ruido de funcionamiento pueda limitarse al interior de los locales, y que no produzcan humo ni residuos molestos de fabricación, podrán ubicarse en zonas de comercio industrial y participar de la actividad de éstas.

18.2 Características. A solicitud del interesado, la Oficina Municipal de Planificación estudiará en cada caso las áreas mínimas capaces de recibir estas implantaciones. En cuanto a la intensidad de uso del suelo, se considerará lo dispuesto en la tabulación de la presente Ordenanza.

19. INDUSTRIA LIVIANA I.L

19.1 Usos de la zona I.L. En esta zona se permitirá la construcción o adecuación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos para las zonas C.I.
b) Todas clase de fabricación liviana sin límite en el número de empleados, siempre que las instalaciones no emitan al exterior olores, humos o gases peligrosos.

(Continúa)

19.1.1 Ejemplos típicos de industrias que pueden instalarse en estas zonas son: Fábricas de piezas para maquinarias y montaje de máquinas; talleres de artes y oficios, industrias metalúrgicas que no tengan proceso de fundición: fábricas de bebidas gaseosas; fábricas de productos alimenticios; fábricas de cajas de cartón; elaboración de artículos de tocador; cordelerías; ensamblaje de carrocerías, etc,

19.2 Características varias. El área mínima de la parcela para la instalación dc este tipo de industrias será de 1 000 m^2 con un frente mínimo de 25 m. El coeficiente de ocupación del suelo será igual al 60 % y el coeficiente de utilización del suelo de 90 %, como máximo.

20. INDUSTRIA SEMIPESADA I.S

20.1 Usos de la zona I.S. En estas zonas se permitirá la construcción o adaptación de los edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos para las zonas I.L.

b) Toda clase de usos industriales, siempre que los residuos de fabricación sean convenientemente tratados y dispuestos, y los ruidos limitados al interior de los locales.

20.2 Características varias. Los predios destinados a soportar industria semipesada tendrán un área mínima de 3 000 m^2 y 40 m de frente. La Oficina Municipal de Planificación Urbana podrá admitir tolerancia hasta el 10 % en cuanto al frente; pero el lote deberá tener el área mínima establecida.

2O.2.1 Se permitirá un coeficiente de ocupación máximo del 50 % y un coeficiente de utilización del 80 %. Los retiros que se observen serán de 10 m, tanto para el frente como para las medianeras laterales o de fondo. Se exigirá dejar un 10 % del área del predio para estacionamiento de vehículos.

2O.2.2 Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana lo creyere conveniente, podrá exigir forestación dentro del predio, con las especies que ella determine.

20.3 En las zonas I.S. No se permitirán construcciones adosadas, aunque éstas se destinen a otros usos ajenos al de fabricación, tales como: edificios de administración, vivienda de cuidadores, etc.

20.4 En los lotes industriales no se permitirá sino la construcción de dos unidades de vivienda, que deben, en todo caso, estar separadas de los edificios que alberguen maquinaria de fabricación y que estarán destinados al alojamiento de los guardianes, porteros, etc.

21. ZONA DE ARTESANIA Z.A

21.1 Las artesanías sin ninguna limitación importante podrán establecerse en las zonas I.L. o I.S. La Oficina Municipal de Planificación Urbana atenderá, caso por caso, la implantación de artesanías en zonas distintas de las ya nombradas o en las específicamente denominadas como de artesanía Z.A.

(Continúa)

22. ZONAS ESPECIALES EE Y AE

22.1 Las zonas EE son aquellas afectadas en general por una ordenanza especial anterior a la expedición del Plan Director de Urbanismo de la ciudad, y, considerándose que dichas zonas se encuentran parcialmente desarrolladas, se mantiene la misma ordenanza de afectación especial que puede referirse tanto a reglamentos de construcción como a servidumbres especiales de Urbanismo, etc.

22.2 Las zonas AE participan de las mismas características de las anteriores, estando, además, sometidas a planes de conjunto estudiados por el Municipio de la ciudad o por entidades oficiales de derecho público o privado, con finalidad social o pública. Para dichas zonas existen también disposiciones especiales contenidas en reglamentos creados para el objeto, que deberán consultarse en cada caso.

23. UNIDAD DE ORDENAMIENTO CENTRAL

23.1 Las reglamentaciones antes indicadas se refieren a las unidades predominantes en el área urbana en que se divide la ciudad. No alcanzan, en cambio, a la unidad central que deberá someterse a las siguientes regulaciones:

23.2 La unidad central está conformada por las siguientes sub-zonas:

1. Área verde no edificable

2. Áreas de baja densidad condicionadas por su topografía.

3. Área sujeta a un estudio particular, ya que a pesar de no producir un rendimiento proporcional a la inversión (costo edificado con relación al costo del terreno) no pueden ser reemplazadas. Dichas zonas serán objeto de un estudio especial que tienda a compensar esta falta de rendimiento del capital invertido, cuando se trate de propiedades particulares.

4. Área de preservación histórica-monumental la misma que está conformada por unidades de función específica:

- Gobierno

- Institucional

- Comercio general (abastecimiento de la unidad)

- Mixta que comprende: comercios específicos, servicios y vivienda.

5. Área de vivienda tipo barrial dotada de centros de servicio propio.

6. Área de vivienda de características diferentes a la anterior.

23.3 Cada una de estas subzonas deberá sujetarse a los siguientes coeficientes de ocupación y utilización de suelos.

(Continúa)

SUBZONA	C.O.S	C.U.S
1	0,00	0,00
2	-	-
3	-	-
4	0,75	2,25 a 4,50
5	0,70	2,10
6	0,65	2,10
Centros barriales	0,70	2,80

23.4 Área de preservación histórica-monumental. Los monumentos arquitectónicos determinan zonas de tres tipos:

1. Por influencia directa: es decir, áreas que deben conservarse por sus características propias.

2. Por influencia próxima: áreas de rehabilitación permisible, con menor afectación.

3. Sin influencias: Área de renovación.

23.5 Alturas de edificación. Por cada una de las áreas indicadas en el numeral 23.2 debe establecerse una reglamentación específica a la que debe sujetarse toda edificación, salvo autorización de la Oficina Municipal de Planificación Urbana.

23.5.1 Las regulaciones de altura de edificación son de dos tipos:

1. Con relación a monumentos y sitios en los que existen edificios determinantes y dependientes (consultar planos).

2. Sectores sujetos a alturas variables entre 9 y 18 metros (consultar planos).

23.6 Uso del suelo. De acuerdo al cuadro específico, correspondiente a las disposiciones del Plan Director de Urbanismo de la ciudad, los usos del suelo se determinan para cada una de las sub-unidades de función específica que conforman la unidad central (Remitirse a los cuadros de referencia).

23.7 Espacios de circulación peatonal y soportales. La Oficina Municipal de Planificación Urbana determinará las zonas en las cuales deben establecerse áreas o vías de tránsito exclusivamente peatonal.

Los soportales deberán realizarse de acuerdo a los respectivos planos aprobados o elaborados por la misma oficina.

24. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

24.1 Ocupación de retiros. La presente ordenanza prohíbe toda clase de construcciones en los espacios de retiro frontal de las parcelas que dan frente a las vías contempladas en el Plan Vial Mayor de la ciudad y en general en toda calle y avenida de 20 m de ancho o más, salvo especificación concreta en ordenanza especial para determinada zona. Esta prohibición incluye aun las losas de garajes abiertos y cualquier otro tipo de estructura.

24.2 La Oficina Municipal de Planificación Urbana estudiará todos los casos no contemplados en la presente ordenanza.

(Continúa)

Decidirá así mismo sobre casos particulares de parcelas que no se adaptan a ninguno de los 20 tipos de zona existentes. Igualmente, resolverá todos los casos de edificación espacial a que hacen referencia determinados artículos de esta Ordenanza, sobre todo en lo que dice relación con lotes que no cumplen las especificaciones de áreas y frentes mínimos. Tendrá libertad para proponer, en casos especiales, tipos de edificación que evaden los márgenes de lo especificado por convenir al uso, composición, etc., de determinado sector urbano.

24.2.1 Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana tenga que emitir su dictamen sobre los casos de excepción indicados en 24.2, presentará un informe escrito, el mismo que será, definitivo y podrá ser conocido por la Comisión de Planificación Urbana y Obras Públicas, o por el Concejo Municipal, en caso de ser requerido por dichos organismos.

24.3 Forman parte de esta Ordenanza y, sobre todo, para lo no especificado explícitamente en ella, la *Tabulación de la Ordenanza de Zonificación,* la *Ordenanza Básica de Construcciones* y el *Código Ecuatoriano de la Construcción,* así como las Ordenanzas que expida cada Municipio sobre uso del suelo y edificación en la Unidad de Ordenamiento Central, edificación y enajenación de edificios en propiedad horizontal, instalaciones industriales, expendio y depósito de combustibles y lubricantes, lotizaciones y urbanizaciones, preservación histórica monumental así como también las Ordenanzas particulares vigentes en cada ciudad.

(Continúa)

TABULACIÓN DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

TABLA EN EXCEL

APÉNDICE Z

Z.1 DOCUMENTOS NORMATIVOS A CONSULTAR

INEN CO 01.04-601 Código de Practica para Ordenanza Municipal Básica de Construcciones.

Z.2 BASES DE ESTUDIO

Municipal de Quito. Plan Director de Urbanismo de Quito. Reglamento de Zonificación. Quito. 1967.

Nienhuys. Sjoerd. Guía de Práctica. Normas mínimas de urbanización. INEN Quito, 1979.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Documento: CPE INEN 5 Parte 7	**TITULO: CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN (C.E.C). ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE ZONIFICACIÓN.**	**Código:** CO:01.07-601.7

ORIGINAL: Fecha de iniciación del estudio: 1980-09-07	REVISIÓN: Fecha de aprobación anterior por Consejo Directivo Oficialización con el Carácter de por Acuerdo No. de publicado en el Registro Oficial No. de Fecha de iniciación del estudio:

Fechas de consulta pública: de 1981-08-20 a 1981-10-08

Subcomité Técnico:
Fecha de iniciación: 199 Fecha de aprobación:
Integrantes del Subcomité Técnico:

NOMBRES: **INSTITUCIÓN REPRESENTADA:**

Otros trámites: En vista de que se acepten todas las observaciones presentadas en la consulta pública, la Dirección General no consideró necesario convocar a un Subcomité Técnico para el análisis y revisión del texto.

El Consejo Directivo del INEN aprobó este proyecto de norma en sesión de

Oficializada como: OBLIGATORIO Por Acuerdo Ministerial No.
Registro Oficial No.

CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN

PARTE 7.

ORDENANZA MUNICIPAL BÁSICA DE ZONIFICACIÓN

INDICE

I. SECCIÓN REGLAMENTARIA

1. OBJETO 1

2. ALCANCE 1

3. DISPOSICIONES GENERALES 1

4. DEFINICIONES 1

5. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS 2

6. DELIMITACIÓN DE ZONAS 2

7. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA R-1 3

8. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA R-2 3

9. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y BIFAMILIAR AISLADA R-3 4

10. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA, VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA R-4 4

11. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA Y CONTINÚA; VIVIENDA BIFAMILIAR PAREADA Y CONTINUA VIVIENDA BIFAMILIAR SOBRE LÍNEA R-5 5

12. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-6 5

13. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-7 6

14. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-8 6

15. VIVIENDA MULTIFAMILIAR R-9 7

16. VIVIENDA CON COMERCIO R-C-1, R-C-2, R-C-3 7

17 ZONAS COMERCIALES C-1, C-2 Y C-3 . 8

18. COMERCIO INDUSTRIAL C.I 8

19. INDUSTRIA LIVIANA I.L 8

20. INDUSTRIA SEMIPESADA I.S 9

21. ZONA DE ARTESANÍA Z.A 9

22. ZONAS ESPECIALES EE Y AE 9

23. UNIDAD DE ORDENAMIENTO CENTRAL 10

24. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS 11

Instituto Ecuatoriano de Normalización, INEN - Baquerizo Moreno E8-29 y Av. 6 de Diciembre
Casilla 17-01-3999 - Telfs: (593 2)2 501885 al 2 501891 - Fax: (593 2) 2 567815
Dirección General: E-Mail:furresta@inen.gov.ec
Área Técnica de Normalización: E-Mail:normalizacion@inen.gov.ec
Área Técnica de de Certificación: E-Mail:certificacion@inen.gov.ec
Área Técnica de de Verificación: E-Mail:verificacion@inen.gov.ec
Área Técnica de Servicios Tecnológicos: E-Mail:inencati@inen.gov.ec
Regional Guayas: E-Mail:inenguayas@inen.gov.ec
Regional Azuay: E-Mail:inencuenca@inen.gov.ec
Regional Chimborazo: E-Mail:inenriobamba@inen.gov.ec
URL:www.inen.gov.ec